

INFORME TÉCNICO
DE
VALORACIÓN DE LA PROPUESTAS TÉCNICAS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR
EN LA LICITACION DEL

CONTRATO DE LOS SERVICIOS DE LA REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA PARA LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA EN EL EDIFICIO PROPIEDAD DE PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A. SITUADO EN LA CALLE ADUANA Nº 29 DE MADRID.

EXPEDIENTE: GP-A-0006-2024-S

Apertura del sobre nº 2: 18 de noviembre de 2024

El presente informe recoge la valoración técnica de las propuestas según los Criterios cualitativos evaluables mediante juicio de valor establecidos en el PCAP de la mencionada licitación.

Los licitadores presentados han sido:

1. COLL-BARREU ARQUITECTOS
2. GARCOBAL ARQUITECTOS
3. PROMEC
4. SVAM ARQUITECTOS Y CONSULTORES

Tal y como se establece en el PCAP se valoran las propuestas según cuadros adjuntos:

A. Propuesta Arquitectónica (máximo 31 puntos)

Analizadas las cuatro ofertas en relación con el Pliego se estima lo siguiente:

A.1. Solución arquitectónica adaptada a las necesidades.

Aunque el Pliego no contenía programa de necesidades, salvo la propuesta de Promec, sin apenas contenido, las tres propuestas restantes han desarrollado programas sugerentes con distintos niveles de viabilidad, siendo la propuesta de Coll-Barreu más discutible por cuanto sus nuevos cuerpos edificados en cubierta superan la envolvente de la cubierta actual. Hay que señalar que ninguna propuesta incluye acerca de la justificación del incremento de la edificabilidad en cubierta.

Las imágenes de los proyectos presentados, salvo Promec, son interesantes, innovadoras y de calidad arquitectónica. La propuesta de Coll-Barreu genera más dudas al ocupar el patio 6 con un cubo suspendido integrador de las instalaciones, por la complejidad de la solución. La propuesta de Garcobal adolece de falta de consideración de los desniveles actuales en cubierta. La propuesta de Svam es la más detallada y equilibrada, aunque pueda generar dudas respecto al ahorro energético por la cubrición conjunta de 4 patios.

A.2. Criterios de confort en el edificio exigidos en el Pliego.

Si bien Promec no presenta apenas propuestas reseñables, ni especificaciones, tanto Garcobal como Coll-Barreu responden notablemente al Pliego, siendo la propuesta de Svam, la de mejor contenido y detalle, con la salvedad de lo apuntado para todas en el apartado anterior.

Se han valorado las ofertas según las valoraciones del Pliego, resumidas en el cuadro adjunto:

VALORACIÓN máx.				parc.	
8.2.2.1. Propuesta arquitectónica (valoración máx. 31)	A.1 Solución arquitectónica adaptada a las necesidades (CUBIERTA) (valoración máx. 16)		Imagen arquitectónica del edificio y su envolvente, como elemento representativo. Carácter innovador, calidad volumétrica y compositiva. Integración fotovoltaica	4,00	16,00
			Tratamiento espacial y programa. Desniveles entre las distintas cubiertas, accesibilidad y generación de espacios de calidad (zonas estanciales)	4,00	
			Viabilidad geométrica, constructiva y estructural. Compatibilidad con el edificio. Se valorarán soluciones de reutilización de elementos existentes, flexibilización y su adecuación a nuevas necesidades.	4,00	
			Integración en el entorno edificado, en el entorno. Cumplimiento de la normativa urbanística y cumplimiento de las ordenanzas y al nivel de protección del edificio (ambiental)	4,00	
	A.2. Criterios de confort en el edificio exigidos en el Pliego (valoración máx. 15)	A2.1.- Los criterios de confort de los espacios afectados de la rehabilitación (patios y zonas aledañas). Estudio y solución de control de la radiación solar, ventilación, la iluminación, acústica, calidad de aire interior. (valoración máx. 10)	Soluciones técnicas bioclimáticas que favorezcan las condiciones higrotérmicas del edificio (con elementos reguladores de temperatura y humedad)	3,00	15,00
			Implementación de soluciones técnicas que favorezcan las condiciones acústicas	3,00	
			Soluciones técnicas que favorezcan las condiciones luminicas	2,00	
			Soluciones técnicas que favorezcan las condiciones salubridad y calidad ambiental interior	2,00	
		A2.2.- Comportamiento bioclimático pasivo, ahorro energético por la configuración arquitectónica: cubierta y patios respecto a la orientación, ventilación pasiva, aislamiento térmico. (valoración máx. 5)	Se valorará la presentación de esquemas y estudios de justificación de comportamiento del edificio en referencia a: soleamiento, ventilación, gradientes térmicos, aislamiento térmico y control la radiación solar.	5,00	
	8.2.2.1. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA				TOTAL

B. Memoria constructiva (máximo 20 puntos)

Analizadas las cuatro ofertas en relación con el Pliego se estima lo siguiente:

B.1. Memoria constructiva, de calidades y espacios.

Sobre la memoria constructiva Promec, que no responde apenas al Pliego, presenta alguna propuesta inadecuada. Coll-Barreu y Garcobal proponen adecuados sistemas constructivos y materiales, apoyadas en certificados medio-ambientales, Svam con materiales y sistemas idóneos y propuestas más detalladas, responde mejor a la calidad requerida en el Pliego, apoyándose en la pre evaluación aportada y la propuesta de certificación BREEAM para nueva construcción estableciendo la certificación en el momento de la ejecución de las obras y sin caducidad.

B.2. Memoria de las instalaciones.

Sobre los sistemas de instalaciones propuestos, salvo Promec sin propuesta reseñable, emplean dos de las tecnologías más comunes: sistemas MPK y sistemas VRV y su variante HVRV.

Comparando los sistemas propuestos y su aplicación en oficinas, los sistemas VRV y HVRV son más eficientes debido a su capacidad de modulación, proporcionando tanto calefacción como refrigeración simultánea en diferentes zonas, mientras que el sistema MPK aún también eficiente su aplicación es menos flexible al ser un sistema global y su uso es más específico cuando se requiera un control muy preciso de la temperatura y la humedad.

Garcobal propone un sistema con enfriadoras MPK, sistema centralizado con control menos flexible al ser global, que aun con alta eficiencia energética y coste inicial más bajo, requiere más tuberías y conductos, produciendo mayor nivel de ruido añadido al mayor coste de mantenimiento.

Coll-Barreu propone un sistema de climatización VRV, siendo un sistema muy flexible y altamente eficiente gracias al control individual de cada zona, a pesar de su coste inicial más alto, es una instalación más sencilla, con menor coste de mantenimiento y que produce menor nivel de ruido en las instalaciones interiores.

Svam en su propuesta HVRV, como variante del sistema de VRV, siendo la propuesta mejor considerada, pues es un sistema híbrido, con todos los beneficios del sistema VRV, pero buscando maximizar la eficiencia energética mediante la recuperación de calor, siendo un sistema adecuado para oficinas con espacios abiertos y cerrados.

B.3. Plan de trabajos

Sobre el plan de trabajo, a excepción de Promec, con un plazo demasiado dilatado de 36 meses, y sin detallar, los demás proponen planes de trabajo bien justificados, siendo más destacable el de Svam pues plantea los trabajos en 12 meses, sobre los de Coll-Barreu y Garcobal con plazos de 18 meses.

Se han valorado las ofertas según las valoraciones del Pliego, resumidas en el cuadro adjunto:

VALORACIÓN máx.				parc.	
8.2.2.2. Memoria constructiva (valoración máx. 20)	B1. Memoria constructiva, de calidades y espacios (valoración máx. 8)	B1.1.- Calidad y e idoneidad técnica de los materiales, elementos y sistemas constructivos propuestos. (valoración máx. 2)	Se valorarán propuestas que consideren en la elección de los materiales aspectos como su ACV, (u otro criterio análogo) la durabilidad, el mantenimiento	2,00	8,00
		B1.2.- Propuesta de Implementación de una Certificación de Sostenibilidad o Medioambiental. (Certificados Verde/Leed/Breeam/GBC/Passivhouse). (valoración máx. 6)	Propuestas que presenten una preevaluación y de la mejor calificación obtenida, y siendo esta propuesta en términos de inversión-resultados, más adecuada.	6,00	
	B.2. Memoria de las instalaciones (valoración máx. 8)	B 2.1.- Grado de desarrollo de las instalaciones, nivel de detalle y de coherencia de las instalaciones planteada, y su integración con la propuesta arquitectónica (valoración máx. 3)	Definición de los esquemas de principio, grado de detalle de la ubicación y características de las unidades de producción viabilidad geométrica de la distribución vertical y horizontal de las instalaciones y coherencia con la propuesta arquitectónica.	3,00	8,00
		B 2.2.- Reducción de la demanda energética. Instalaciones que justifiquen una reducción de la demanda energética. (valoración máx. 3)	1 punto para una reducción de al menos un 40%, 2 para los que superen el 50% y 3 para los que superen el 60%	3,00	
		B 2.3.- Innovación tecnológica, y versatilidad de las instalaciones frente a posibles cambios de distribución en el futuro (valoración máx. 2)	Las instalaciones planteadas suponen innovaciones tecnológicas. El diseño y la disposición facilita su sustitución integral o parcial. La organización es adecuada para facilitar el mantenimiento.	2,00	
	B.3. Plan de trabajos (valoración máx. 4)		Nivel de detalle.	4,00	4,00
8.2.2.2. MEMORIA CONSTRUCTIVA				TOTAL	20,00

C. Propuesta económica (máximo 4 puntos)

Analizadas las cuatro ofertas, se estima respondiendo al Pliego, como más coherente y detallada la presentada por Svam. La propuesta de Coll-Barreu supera el presupuesto estimado de forma coherente con los usos propuestos en cubierta. Garcobal, aunque no presenta presupuesto, su propuesta de instalaciones responde a principios de economía y simplicidad en su puesta en obra. Promec parece reproducir un resumen de presupuesto sin especificaciones.

Se han valorado las ofertas según las valoraciones del Pliego, resumidas en el cuadro adjunto:

VALORACIÓN máx. parc.				
8.2.2.3. Propuesta económica (valoración máx. 4)	C. La propuesta planteada ha de ser coherente económicamente con el presupuesto asignado. Según al nivel de detalle y de coherencia con la propuesta realizada Valoración máx. 2 puntos cada apartado	Economía y simplicidad, sistematización y modulación de elementos constructivos e instalaciones, soluciones convencionales de fácil puesta en obra sin requerimientos especiales y la elección de calidades y de acabados.	2,00	4,00
		Justificación del coste estimado de las obras, así como su adecuación al cumplimiento del presupuesto de obra estimado mediante el estudio económico correspondiente.	2,00	
8.2.2.3 PROPUESTA ECONÓMICA TOTAL				4,00

Se adjunta cuadro con las valoraciones de las ofertas presentadas según criterios cualitativos evaluables mediante juicios de valor:

8.2.2. CRITERIOS CUALITATIVOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR (valoración máxima 55)			LICITADORES	COLL-BARREU ARQUITECTOS	GARCOBAL ARQUITECTOS	PROMEC	SVAM ARQUITECTOS Y CONSULTORES S.L.P.
			parc.	parc.	parc.	parc.	parc.
8.2.2.1. Propuesta arquitectónica (valoración máx. 31)	A.1 Solución arquitectónica adaptada a las necesidades (CUBIERTA) (valoración máx. 16)		16,00	10,50	11,00	1,00	14,00
	A.2. Criterios de confort en el edificio exigidos en el Pliego (valoración máx. 15)	A2.1.- Los criterios de confort de los espacios afectados de la rehabilitación (patios y zonas aledañas). Estudio y solución de control de la radiación solar, ventilación, la iluminación, acústica, calidad de aire interior. (valoración máx. 10)	15,00	11,00	10,50	4,50	13,50
		A2.2.- Comportamiento bioclimático pasivo, ahorro energético por la configuración arquitectónica: cubierta y patios respecto a la orientación, ventilación pasiva, aislamiento térmico. (valoración máx. 5)					
8.2.2.1. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA			31,00	21,50	21,50	5,50	27,50
8.2.2.2. Memoria constructiva (valoración máx. 20)	B1. Memoria constructiva, de calidades y espacios (valoración máx. 8)	B1.1.- Calidad y e idoneidad técnica de los materiales, elementos y sistemas constructivos propuestos. (valoración máx. 2)	8,00	5,00	5,00	0,50	8,00
		B1.2.- Propuesta de Implementación de una Certificación de Sostenibilidad o Medioambiental. (Certificados Verde/Leed/Breeam/GBC/Passivhouse). (valoración máx. 6)					
	B.2. Memoria de las instalaciones (valoración máx. 8)	B 2.1.- Grado de desarrollo de las instalaciones, nivel de detalle y de coherencia de las instalaciones planteada, y su integración con la propuesta arquitectónica (valoración máx. 3)	8,00	7,00	5,00	0,00	8,00
		B 2.2.- Reducción de la demanda energética. Instalaciones que justifiquen una reducción de la demanda energética. (valoración máx. 3)					
		B 2.3.- Innovación tecnológica, y versatilidad de las instalaciones frente a posibles cambios de distribución en el futuro (valoración máx. 2)					
	B.3. Plan de trabajos (valoración máx. 4)		4,00	3,00	3,00	1,50	3,50
8.2.2.2. MEMORIA CONSTRUCTIVA			20,00	15,00	13,00	2,00	19,50
8.2.2.3. Propuesta económica (valoración máx. 4)	C. La propuesta planteada ha de ser coherente económicamente con el presupuesto asignado. Según al nivel de detalle y de coherencia con la propuesta realizada Valoración máx. 2 puntos cada apartado		4,00	2,50	1,50	0,50	3,00
8.2.2.3 PROPUESTA ECONÓMICA			4,00	2,50	1,50	0,50	3,00
PUNTUACIÓN CRITERIOS CUALITATIVOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIOS DE VALOR TOTAL			55,00	39,00	36,00	8,00	50,00

Como conclusión la valoración total resultante de las ofertas presentadas según criterios cualitativos evaluables mediante juicios de valor es la siguiente:

REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA PARA LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA EN EL EDIFICIO PROPIEDAD DE PLANIFICA MADRID SITUADO EN LA CALLE ADUANA Nº 29 DE MADRID		
GP-A-0006-2024-S		
VALORACIÓN DE OFERTAS TÉCNICAS, SEGÚN CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR		
LICITANTE	CIF	PUNTUACIÓN
COLL-BARREU ARQUITECTOS	B - 95285177	39,00
GARCOBAL ARQUITECTOS	B - 84784750	36,00
PROMEC	A - 08627606	8,00
SVAM ARQUITECTOS Y CONSULTORES S.L.P.	B - 84319078	50,00

En Madrid, a fecha de firma:

Firmado digitalmente por
YOLANDA BELEN POLO LOPEZ -
DNI [REDACTED]
Fecha: 2024.12.13 13:50:10 +01'00'

ÁNGEL GARCÍA
UYARRA - DNI [REDACTED]
Firmado digitalmente por
ÁNGEL GARCÍA UYARRA -
DNI [REDACTED]
Fecha: 2024.12.13
13:56:40 +01'00'

MARÍA PILAR
GARCÍA
CORREDOR -
DNI [REDACTED]
Firmado digitalmente por MARÍA PILAR
GARCÍA CORREDOR - DNI [REDACTED]
Nombre de reconocimiento (URI): C=ES,
o=PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y
OBRAS, M.P. S.A., ou=CERTIFICADO
ELECTRÓNICO DE EMPLEADO PÚBLICO,
vo=GARCÍA CORREDOR - DNI [REDACTED]
givenName=MARÍA PILAR,
serialNumber=DCEP [REDACTED]
cn=MARÍA PILAR GARCÍA CORREDOR - DNI
[REDACTED]
Fecha: 2024.12.13 14:04:21 +01'00'